

DR. LAPOSA JÓZSEF TERVEZŐI VÁLASZA DÖRGICSE TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
KONCEPCIÓJÁRA ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKRE

BADACSONY 2021. JANUÁR 20.

A. A hatósági vélemények és a két szomszédos település levele érdemi választ nem igényel. Csak rögzítjük, hogy hatóságok kifogással nem éltek, sőt az Állami Főépítész szakmai véleményében megállapította, hogy a településfejlesztési koncepció az Elj. 2. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően készült, és annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emel.

B. Restár Zsófia és Babják Péter részletes, egyértelműen segítőkész anyagot fogalmazott meg, amelyet tervezőként nagyon köszönök, még ha nem is mindennel értek egyet, vagy nem minden a koncepció témaköréhez tartozik.

B.1. Dörgicse jövőképehez megfogalmazott javaslataik szerint a kulturális hagyományok már feledésbe merültek, de kérik, hogy „mielőtt új hagyományokat honosítanánk meg, mentsük meg ezeket a haldoklókat”.

A tervező egyetért ezzel a véleménnyel, mint ahogy az Egyházzal történő szorosabb együttműködéssel is. A koncepció kiemelt fontosságúként említi a hagyományokat, a mindennapi életben pedig az ott élőknek kell megvalósítani, függetlenül hogy a koncepció élőknek, Önök holtnak nevezik örökségünk szellemi, társadalmi értékeit.

B.2. Önszerveződő csoportokra tesznek javaslatot, az Önkormányzat munkáját és a falu életét segítő szakbizottságok felállítását tartják fontosnak. A Településfejlesztési koncepció egy hosszú távú dokumentum, amelynek a feladata a település fejlődésének fő irányainak meghatározása. A módszert, az eszközöket, amellyel kialakul, fejlődik a közösség, a falu, csak fő vonalakban határozza meg. A tervezőnek nincs olyan ismerete, hogy milyen szakterületen jártas emberek hajlandóak részt venni a szakbizottságok munkájában, így még a javaslattól is óvakodnék, különösen azért, mert a koromból kifolyólag már számtalan hasonló önszerveződésű bizottság, csoport alakulását, tevékenységét és gyors elmúlását éltem már át.

B.3. A település fejlesztését meghatározó főbb elvek kapcsán javasolják az építészeti értékek kitáblázását, falumúzeum létrehozását, a történelmi szőlő- és borkultúra tudatos formálását, pl. kurzusok, nyitott műhelynapok tartásával és javasolják a mezőgazdasági termelés fellendítését.

- A javaslatokkal, az értékek táblával történő bemutatásával egyetértek. A Falumúzeum önmagában szerintem életképtelen, csak egy komplex kulturális egységben tudom elképzelni, de ilyen igény, javaslat a koncepció készítését megelőzően nem fogalmazódott meg.

- A helyi termelés fellendítésével a történelmi szőlő- és borkultúra megismertetésével, fejlesztésével is teljes mértékben egyetértek, de ez az egész, mint az említett barnagi példa is, kőkemény gazdasági vállalkozás. Elnézést a feltételezésért, de erősen kétlem, hogy Dörgicsén vannak, akik kibérelnék a kiskerteket zöldségtermesztés céljából, másrészt kérdés, hogy bérbeadók-e a területek, harmadrészt a kertészet az egy igen komoly szaktudást és folyamatos munkát igénylő szakma, ha piacra akarunk termelni. Ennek ellenére, természetesen a koncepcióban említett helyi termékek előállításának erősítésébe ez a gondolat is belefér, de jóval több, részletesebb ismeret birtokában valósítható meg és inkább a közép távval foglalkozó stratégia része kellene, hogy legyen.

- A falu főterén a piac kiváló javaslat, főleg ha van áru. Azt tudnunk kell, hogy a Balaton-felvidéken igen sok településen van piac, kiugróan ismert a Káptalantótiban, illetve a Szentantalfán működő piac, de az elsőnek említett piacon legfeljebb két-három helyi termelő van csak, ellentétben Szentantalfával, mert a Nivegy-völgyben még valóban van helyi gazdaság és helyi termék. Kijelölhető a piac, de lépéshátrányban van Dörgicse és kérdés, hogy ki fog itt vásárolni és mit?

- Komposztáló ládák beszerzése igen fontos, de nem egy hosszú távú településfejlesztési koncepció eleme, és elsősorban a városi tulajdonosok, nem pedig az árutermelő gazdák igényeinek felel meg.

B.4. A humán szolgáltatások bővítésénél javasolják mozgó gyógyszerár megszervezését. Ismerethiányból fakadóan nem tudom, hogy ez jogszabály által lehetséges-e? Azt viszont tudom, hogy a javasolt települések közül Vöröstót, Barnagot és Mencshelyt ki lehet húzni, mert Nagyvázsonyban kitűnő patika van, amely megfelelően ellátja azokat a településeket.

- Oktatásügy, igen fontos javaslat, hiszen az egyház, Gabnai Sándor is felajánlotta az üresen álló paplakot a településnek használatra. A tisztelt Önkormányzat ismereteim szerint még nem döntött a hasznosítás mikéntjéről, így konkrét dolog nem kerülhetett be a koncepcióba.

- Teljesen egyetértek, hogy a szomszédos településekkel, medencékkel össze kell hangolni a hosszú távú fejlesztési koncepciót, s ezt az anyag is hangsúlyozza. Ennél többet sem a tervező, sem a koncepció nem tud tenni, mert a megbízás erre a településre, ennyi fizetségért, ennyi idő alatti elkészítésről szólt, a tartalmi követelmények pedig nem írják elő a többi szomszédos településsel a közös kidolgozást.

- Igen érdekes gondolat a gyermekek oktatási-intézmény útja, de egy demokráciában nem lehet előírni, hogy ki hol tanuljon. A dörgicsei gyerekek együttlétének, közös élményszerzésének más lehetőségeit kell a közösségnek, az önkormányzat segítségével megtalálni.

B.5. A programok szervezése kapcsán teljesen egyetértek, hogy azokat a kiemelt értékőrzés, a hagyományos táji-, természeti és épített értékekhez kapcsolódva kell megszervezni. Ez tökéletesen összhangban van a hosszútávra szóló koncepcióban írottakkal.

B.6. A meglévő turisztikai vonzerők egységes koncepcióba és rendszerbe szervezése is lényeges javaslat, azonban a jelen koncepció feladatát, a tervezési szerződésben rögzített munkát ez többszörösen meghaladja.

Az is egyértelmű, hogy ezt sem szabadna egy településre elkészíteni, hanem csak a szomszédos településekkel közösen, de emlékeim szerint volt egy időszak, amikor igen sok hasonló anyag készült. Az Önök által javasolt turisztikai bizottságnak ez egy komoly feladat lenne összeszervezni a szomszédos településeket és közösen elkészíteni egy friss turisztikai anyagot.

B.7. Közlekedés. A mikrobuszos szolgáltatásra tett javaslat megint abba a körbe tartozik, amelyet csak alapos szakvizsgálat alapján lehet megfogalmazni, mert valóban furcsa, hogy az év nagy részében csak 4-5 ember ül a hatalmas buszokon, de kérdés, amikor a saját gépkocsi használata ilyen nagymértékű, akkor kinek és mikor érné meg a mikrobuszos szolgáltatás. A koncepció azzal egyetért, hogy a közösségi közlekedés javítandó.

B.8. Népszerűség növekedéséhez javasolják, hogy a borászatokat kell fejleszteni és így teremteni új munkahelyeket. Jogos javaslat, hiszen a dörgicsei bor igen híres és 540 hektár kiváló minőségű termőhelyi kataszterbe tartozó termőterület van Dörgicsén.

Minden kitűnő adottság ellenére a területeknek mindössze egynegyedét művelik. Véleményem szerint olyan javaslatot, hogy az Önkormányzat is alapíthatna borgazdaságot csak olyasvalaki fogalmazhat meg, aki hiányos ismeretekkel rendelkezik arról, hogy mibe kerül, hogyan lehet, hogyan kell egy borászatot létrehozni és fenntartani, és kevésbé ismeri a kis vidéki önkormányzatok szerény anyagi lehetőségeiről, és feladatainak tömegéről.

- A közművek, az infrastruktúra, az internet szolgáltatás fejlesztésével tökéletesen egyetértek, kiemelt cél a koncepcióban.

B.9. A további tervezési feladatok kapcsán, egyetértek a közösség rendszerszerű informálásának szükségességével. A településképi javaslatokkal is, amellyel a koncepció csak iránymutatás szinten foglalkozik tekintettel arra, hogy a pontos szabályokat a településképi rendeletben kell megfogalmazni.

KÉRDÉSEK

B.10. Idegen kinézetű üdülőépületek tiltása. Részben a HÉSZ, de alapvetően a Településképi rendelet szabályozza az épületek esztétikai megjelenését. Demokratikus jogállamban, szerintem alapvető jog, hogy ma itt, holnap pedig másutt lakom. Az Önkormányzatnak feltett kérdésre nem óhajtok, és nem is tudok válaszolni.

- Az identitás tudat fejlesztése szerintem a Koncepció értékőrző javaslatai szerinti rendezvények, a településképi formálás, a sajátos dörgicsei oktatás, az Önök által javasolt 'kurzusok' révén lehetséges.

- Az új állandó lakosok fogadására tervezett konkrét intézkedésekről az Önkormányzattól kell kérni a választ, a koncepció a fejlesztési területek biztosításával, a településképi, a hagyományok fejlesztésével, az infrastrukturális fejlesztésekkel, stb. javasolja vonzóbbá tenni a települést.

- A rehabilitációs feladatokat nem a majorban, hanem a major és a belterület közötti területen szeretné az önkormányzat megvalósítani, amely a véleményem szerint ideális lenne Dörgicse számára. Az Önkormányzat hívatott a részleteket illetően a kérdésre válaszolni.

- A lovaglást a kiváló táji, természeti, üdülési adottságok, a hosszabb lovagloutak kiépítésének lehetősége ismeretében javasolja a koncepció. Az országban több helyen kitűnő lovasbázis van, ahol azelőtt a lótarásnak nem volt hagyománya.

- Borturisztikai fogadóhelyek. Én nem tudom, hogy az önkormányzat mást tekintene borturisztikai pontoknak, fogadóhelyeknek, mint amelyek azok, azaz a pincészeteket, és azokat a borosgazdákat, akik vendégfogadással, borkóstoltatással foglalkoznak. Véleményem szerint az Önkormányzatnak a helyi adók kivetésén kívül gyakorlatilag nincs eszköze, hogy befolyásolni tudjon állampolgárokat arra, hogy szőlőt műveljenek és borozót nyissanak.

-A fasorok tovább fejlesztésére biztos, hogy nem volt koncepció, a korábbi tervek tartalmaztak javaslatokat az utak, természetes vonalak mentén fásításra és ezt javasolja a koncepció is. A virágosítást valóban nem tartalmazza a hosszú távú koncepció, de ez megint egy közeli, gyakorlati lépés és a településképi csomagba beleértendő.

- Kitűnő kérdés a Dörgicseért Közalapítvány jövőbeni szerepe, amelyet megemlít a koncepció, de részletesen nem tárgyaltuk, tekintettel arra, hogy jelenleg bizonytalan a Közalapítvány helyzete az elkövetkezendő évek, évtizedekre nézve.

ELLENVETÉSEK

B.11. Az átfogó céloknál úgy vélik, hogy a Balaton-felvidék középső része nem lesz kulturális és turisztikai központ a közeli években. A tervező említette, hogy a koncepció hosszútávra szól és ha sikerül a jellemző értékeket: hagyományos táj, szőlőkultúra, jellemző, egyedi építészet stb. megőrizni, akkor ebben az értelemben különleges vonzerőt jelenthet a Balaton-felvidék középső része.

- A konferenciaturizmust kérik kihúzni. Ha az Önkormányzat kéri, akkor kihúzzuk, bár magam igen sok népi építészeti konferencián jártam – kb. 40-50 fő volt a létszám- és lehetne a szőlő- és bortermelésről, a hagyományos szőlő- és borfajtákról, a különböző Balaton-felvidéki termőhelyek borairól, a tájváltozás jellemzőiről, stb. is konferenciákat tartani, amelyekre Dörgicse ideális helyszín.

- A helyi gyalogos utak fejlesztésének szükségességével teljesen egyetértek.
- Nem kilátótornyokról, hanem kilátóhelyekről, külterületi pihenőhelyekről - egy tisztás két fa és alattuk két pad egy-egy szép kilátású helyen - szól a koncepció.
- Faluház kérdése jogos felvetés, mert a közösség fejlődésének, az identitás erősödésének központi kérdése egy minőségi, otthont adó közösségi ház. Ezt a témát az Önkormányzattal egyeztetve javaslom megemlíteni a koncepcióba.
- A képviselő-testület végzettsége, elfoglaltsága az eddigi tapasztalatok alapján került megemlítésre. A tervezési gyakorlatunkban egyértelműen bebizonyosodott, hogy már egy átlagosnál nagyobb projekt is meghaladja a kicsiny falusi önkormányzatok lehetőségeit. Nem a dörgicsei testületet marasztaljuk el, hanem tényeket említünk, amikor azt mondjuk, hogy a temérdek önkormányzati feladathoz nincs megfelelő számú és végzettségű szakember. Amit Önök javasolnak, az abból fakadhat, hogy valószínűleg nem minden részét ismerik az önkormányzati munkának. Ma azért még mindig inkább, a 'se pénz, se posztó, se fegyver' állapot jellemző a Balaton-felvidéki kis önkormányzatokra.

C. DÖRGICSEI SZŐLŐHEGYÉRT CIVIL TÁRSASÁG ÉSZREVÉTELEI ÉS JAVASLATAI

C.I A bevezető összegzésben rögzítik, hogy a koncepciót nem támogatják jelenlegi formájában. A hosszú távú stratégia igen vázlatos, egyeztetésre alkalmatlan, az értékmegőrzéssel ellentétes a szőlőhegyen keresztül javasolt közforgalmi út, az értékőrzési törekvések kisebb hibákat tartalmaznak, csak a közösségi tervezés révén történő tervezés esetén tudják támogatni a koncepciót, illetve javasolják, hogy a tervmódosítás két ütemben történjen, további módosítás csak kivételes esetben lehessen, és kiemelik, hogy külterületen a beépítési mutatók ne változzanak, illetve szigorodjanak.

A véleményem szerint nagyon fontos, hogy komoly, a közösség érdekeit képviselő civil szervezetek segítsék a települések életét, az önkormányzatok és a településtervezők munkáját. Mint tervező, megköszönöm a részletes véleményt és hasonló őszinteséggel válaszolok a felvetésekre.

- Előre kell bocsátanom, hogy ne kelljen minden második észrevételnél leírnom, hogy maga a településfejlesztési koncepció az hosszútávra készül, ezért elsősorban irányokat határoz meg. Természetesen konkrét fejlesztési elemek is belekerülnek az anyagba, azok, amelyek megvalósulása valószínűnek látszik. Hogy a stratégiai elemek vázlatosak, annak az az oka, hogy az Önök által is felsorolt jogszabály, a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 5. §-a szerint, amennyiben szükséges, a hosszútávra szóló településfejlesztési koncepció elfogadását követően, a koncepcióval összhangban, a településszerkezeti terv figyelembe vételével lehet készíteni a középtávra szóló (!) településfejlesztési stratégiát. Azaz a stratégia középtávra vonatkozik, a koncepció hosszútávra szól. Ez az anyag pedig koncepció.
- A szőlőhegyeken áthaladó utakról röviden. A Dörgicse és Tagyon között tervezett közlekedési út a 2018. évi CXXXIX tv.-ben, a BKÜK szerkezeti tervén szereplő út, amelyet a településrendezési eszköznek kötelező tartalmazni. Az más kérdés, hogy a megépülése nem a közeljövőben várható.

Hosszú tervezői és szőlőtermelői pályafutásom során a legelső, amit egy egyszerű szőlőművelőtől megtanultam az az 'útja, kútja' kifejezés volt, magyarul szőlőművelésre is az a terület a legmegfelelőbb, amelyhez út vezet és van a közelben víznyerési lehetőség. Aki komolyan foglalkozik mezőgazdasági termeléssel, az tudja, hogy mekkora tragédia a külterületi dűlőutak minősége, micsoda gondokat jelent a termelők számára, és soha nem írná le a szőlőművelők nevében, hogy felesleges az út. Ez egy téves, a termelés gazdaságosságát, sőt magát a termelést is veszélyeztető városi nézőpont. A Balaton-felvidék egykori szőlőhegyeinek káprázatos adottságú részei elsősorban azért erdősödtek be, és ezek ki a szőlőtermesztésből, mert az út szép lassan árokká változott, mert száz éve senki nem törődött a szőlőhegyi utakkal. A másik, csak burkolásra javasolt út a Középső-Dörgicséről egyenesen a Szent György hegy alja irányába vezető dűlőút (027,019,017,09 hrsz.), amely Herend felé a csicsói határon keresztül pontosan a Szentantalfáról a Szent Balázs-hegyre felvezető, mintegy 3-3,5 méter szélességű aszfaltútba kapcsolódik. Ez a tavaly elkészült, Monoszló-Balatoncsicsó közötti keskeny úthoz hasonlóan az itt termelőket, az itteni tulajdonosokat illetve a két medencében élőket szolgálná. Ha járt önök közül valaki Ausztriában vagy Dél-Tirolban és figyelt, hogy külön, az

országúttól elválasztott burkolt mezőgazdasági utak hálózák be az egész külterületet, akkor az megérti, hogy miről beszélek. Magyarul ez az út nem nekem fontos, hanem azoknak, akik tényleg itt élnek és itt gazdálkodnak. A szőlőbe nem illő épületeket, funkciókat (panziók, szállások stb.) kategorikusan meg kell tiltani és azt kell ellenőriznie a civil szervezeteknek is, hogy betartsák a szabályozást. Egyébként ennek az ominózus útnak mai napig Csicsói út a neve, azaz egy történelmi tájlelemről van szó.

- Azzal a megjegyzéssel, hogy helyismeret hiányból az értékőrzési törekvések több kisebb hibát tartalmaznak, nem tudok mit kezdeni csak akkor, ha leírják a hibákat. A helyismeretet pedig nem bolygatnám. 1974 óta járom a Balaton-felvidéki szőlőhegyeket, terveztem itt a Balaton-felvidéken több, mint harminc települést. 2014-ben pontosan egy értékőrző pályázat keretében újra végigjártam többek közt Dörgicse szőlőhegyeit is, írtam négy könyvet, s többször végigittam a Balaton-felvidéket stb.
- A közösségi tervezés igénye többször megjelenik a véleményben. Tökéletesen egyetértek, a közösségi tervezésnek nevezett tevékenység egy nagyon jó módszer arra, hogy a közösség életét alapvetően befolyásoló tevékenységek, mint pl. a település tervezése során az ott élők megismerjék egymást, egymás véleményét, véleményt mondhassanak a környezetükről, településükről, a saját terveikről. Én azokkal értek egyet sarkítva, hogy ez a folyamat a közösség megerősödése, önmagára ébredése szempontjából valahol fontosabb magánál a tervezés eredményénél is. De a tervezésre a világjárvány idején került sor, így a közösségi tervezés lényege, az itt élőkkel való csoportos elbeszélgetés teljesen kizártnak mondható. Csak emlékeztetőül, - jelen voltam! -, Önök, a Civil Társaság képviselői vonták felelősségre a Polgármester Urat, hogy miért teremben akarja megtartani a szeptember 11-i megbeszélést, mert Önök – teljes joggal – a veszélyhelyzetre való tekintettel ezt nem javasolják! Hogyan lehetett volna ezekben a hónapokban közösségi tervezéssel próbálkozni? Véleményem szerint a közösség formálására a közösségi tervezésen kívül vannak más eszközök is, ugyanakkor a tervezési feladatot a mostani módszerrel, kicsit vontatottabb módon is meg lehet oldani, hiszen az Önök véleményét megismerve dolgozunk.

- Az a javaslat, hogy településrendezési eszközök módosítása két ütemben történjen, a koncepció szempontjából lényegtelen. A településfejlesztési koncepciót ugyanis a teljes településre kell elkészíteni és csak a koncepció és az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését követően lehet elkészíteni a szerkezeti tervet, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet.
- A véleményben határozottan megjelenik, az a javaslat, hogy a külterületi övezetek beépítési mutatói ne változzanak, illetve bizonyos területen szigorodjanak és a jelenlegi övezeti struktúra ne változzon.

Teljesen egyetértek ezzel az állásponttal.

A Balaton-felvidéken, amelynek nagy része Nemzeti Parkba tartozik, a 2018. évi CXXXIX. tv. és a 9/2019 (VI.14) MvM. rendelet, valamint egyéb törvények erősen leszűkítik a mozgásteret, például többek között a kertés mezőgazdasági terület az a törvényben meghatározott övezet, és 5 %-al lehet attól eltérni, azaz még csökkenteni is csak módjával lehetséges. A törvény azonban engedi a településrendezési tervekben az egyes övezeteken belül a szigorúbb szabályozást, s ez tűnik az értékvédelem szempontjából az egyetlen megoldásnak.

A szomszédos Nivegy-völgyben is egy számítással próbáltam érthetővé tenni a szigorítás elkerülhetetlenségét. A túl sűrű beépítés okozta esztétikai károsodáson, az egyre több vizet használó, s így egyre több szennyvizet termelő külterületi népesség ha a mostani, vagy a törvényi szabályozás szerint építhetne, akkor a többségében nyílt karszterület alatti víz romlása visszafordíthatatlanná is válhat.

Nos, eltekintve attól, hogy külterületen gyepek, gyümölcsös és kert művelési ág esetén is lehet építeni, csak a borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területekkel foglalkozom. Nyugodtan lehet ezt a számítást hatásvadásznak nevezni, hiszen még él az a szabály, hogy csak 80% eltelepített szőlő esetén lehet e területeken építeni, mégis szőlőhegy volt Balatonalmádi, Révfülöp, Gyenesdiás, Vonyarcvashegy ma meg már város is van közöttük.

A lényeg, kerekítve – a Lechner központ adatai szerint – 540 hektár nagyságú a borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület Dörgicsein.

Ebből a törvény mintegy 230 hektárt sorol kertés mezőgazdasági területbe és van még Kisdörgicse felett egy kb. 11 hektáros szőlőkataszterbe nem tartozó kertés mezőgazdasági terület is. A kb. 240

hektár kertés mezőgazdasági területen a vizsgálataink szerint mintegy 235-240 épület van. A hatályos terv és a törvény szerint 2700 m²-es telekre már építhető egy 'gazdasági' épület, azaz durván hektáronként három így a mostani szabályozás szerint 720 darab, azaz a mainak pontosan a háromszorosa építhető.

Az általános mezőgazdasági terület szőlőkataszterbe tartozó területének nagysága 300 hektár, s itt 2 hektárra enged mind a törvény, mind a hatályos terv építeni, így itt elméletileg 150 épület épülhet. Ma 12 épületet számoltunk az általános mezőgazdasági területen és nem számolva a gyep, gyümölcsös jogcímen épülőket, csak a szőlőkataszterben kb. 140+480= 620, összegezve akár több, mint hatszáz épület épülhet a szőlőkataszterbe tartozó külterületi részeken Dörgicsén, ha nem szigorítunk a szabályozáson.

C.II

A részletes észrevételeknél kiemelik, hogy az értékőrző fejlesztés az egyetlen helyes irány.

- Teljesen egyetértek. Mind a település, mind a külterületi beépítés két-háromszorosára növelése végképp átalakítaná Dörgicsét.

Ismét közlik, hogy elutasítják a szőlőhegyen átmenő autóutak építését.

- Ismét elmondom, hogy a Dörgicse-Tagyon közötti út törvényben meghatározott kötelezően betervezendő elem, a volt csicsói út burkolása 3-3,5 méter szélességben, kitérőkkel, pedig nem autóút építés, hanem a XX. század eleje óta jelen lévő közlekedési kapcsolat megerősítése. (Nem ütöttem el, huszadik századot írtam)

Hiányolják a térképeket.

- Igazuk van, de a koncepcióba, amely a tervezési folyamat egyik eleme, nem kötelező és igen ritkán raknak térképeket. Ott van a részletes, elkészült Megalapozó Vizsgálat teli térképpel és a koncepció után készítendő Településszerkezeti Terv az, amelyen minden megtalálható térképen is, amit itt keresnek.

Ismét felvetik a kétütemű tervezés javaslatát

- Ismét leírom, hogy a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítését az Önök által is felsorolt

jogszabályok alapján végezzük. Most a településfejlesztési koncepcióról van szó, ezt kell értékelni. Egyébként, ahogy említettem, a javaslat szakmailag számomra nem elfogadható, hiszen igen jelentős övezetekre vonatkozik a változtatási tilalom és teljesen értelmetlen bizonyos foltokat elhagyni, kihagyni egy egységes szemléletű szabályozásból.

Az építési szabályozásról azért beszél a koncepció, mert a tervezésnek irányt kell szabni és mint tervező, fontosnak tartom, hogy szigorodjanak az értékek. Az az Önkormányzat hatásköre, hogy majd a végleges építési szabályokat a közösségi tervezés módszerével, vagy a jól bevált eddigi egyeztetési eljárásokkal készíteti el. Személyes véleményem és előbb már leírtam, hogy igen fontos közösségépítő szerepe lehet a közösségi tervezésnek, de a tapasztalataim szerint az érintettek töredéke jön el egy ilyen egyeztetésre. Ennek ellenére, ha világjárvány engedi és az önkormányzat kéri, természetesen részt fogok venni al-altervezőként is az egyeztetéseken.

Ugyancsak említették az első részben, hogy a külterületek beépítési paraméterei ne változzanak, vagy szigorodjanak.

- Megismétlem, hogy teljes mértékben egyetértek a szigorítás szükségességével és javaslom újra átnézni az előző számítást. Egyetértek azzal is, hogy a szőlőkataszteri területeken csak a szőlőműveléshez szükséges építmények, pincék, prэшázak, borkóstoló helyiségek épüljenek, de ez utóbbit csak árutermelő nagyságú szőlőterülettel rendelkező és saját bort árusító gazda létesíthessen.

A garanciális szabályokkal foglalkozó javaslat az a mai jogszabályoktól és a koncepció tartalmi követelményeitől idegen, ezzel nem kell nekem foglalkoznom.

C.III. Külön fejezetekben értékelem azt a véleményt, miszerint az átfogó célok teljes újragondolása szükséges.

- Előre kell bocsátanom, hogy van az országos, „Nemzeti Fejlesztés 2030- Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció”, és készült több fejlesztési koncepció és stratégia Veszprém megyére és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre is. Mi a Balatonra a legfrissebbet, a társadalmi egyeztetést követően átdolgozott, 2020 májusában felülvizsgált Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programját vettük figyelembe. Azt is el kell mondanom, hogy ezek az országos és térségi anyagok azért készülnek, hogy segítsék a

településeket a településfejlesztési munkájuk során és a fő elemeket innen is át kell venni.

- Egyébként ez az észrevétel nehezen értelmezhető számomra, tulajdonképp egy átszerkesztése történt a céloknak hangzatos mondatokkal – pl.: akinek 9 van, annak egy sincs -, de egyetlen egy új javasolt elem vagy gondolat sincs a célok között, így azon kívül, hogy köszönöm a táblázatot, mást nem tudok ebből hasznosítani, mert ezek szerint a célok helyesek, ha egy sem került törlésre és egy új elem sem került be.

Ismét megfogalmazásra kerül, hogy megfelelő stratégia csak közösségi tervezés révén alakítható ki.

- Ismét egyetértek és kiváló és szükséges módszer a közösségi tervezés, és ha az önkormányzat úgy dönt, hogy készít stratégiát, akkor - és ha elmúlik a járvány - bizonyára alkalmazni fogja a közösségi tervezés módszerét.

Megtisztelő, hogy egy kiváló borász véleményét idézik, aki valóban innen származik és itt is gazdálkodik. Pflanzner Úr egyébként nemzetközileg elismert fejlesztési, folyamatszabályozási szakember és a véleményére oda kell figyelnünk. Ő egyébként nem érti a nagyüzemi jellegű szőlőművelés építési lehetőségeinek szabályozását, korlátozását illetve szerinte ez ellentmond a borturisztikai fejlesztéseknek.

- Szerintem semmilyen ellentmondás nincs és ha Pflanzner Úr ismerné a törvényi és a rendeleti szabályozást, ami alapján akár 3000 m² nagyságú építmény építése is lehetséges már 3 hektárnál nagyobb szőlőterületen, akkor valószínű megértené, hogy mit mond a koncepció. Egyébként az idézet végén tökéletesen ráérez, hogy a hosszú távú koncepció után következne egy stratégia, egy cselekvési program. Az meglep, hogy azt hiányolja, hogy a koncepció nem tudja megmondani, hogy hogyan lehet megvédeni a történelmi szőlőterületet és visszaállítani a szőlőművelést!? Ez egész Közép-Kelet Európában nem sikerült, aminek számtalan oka van, legfőképp a magyar borok változó minősége és a nyugati, ill. más piacok igénye. Nemcsak arról van szó, hogy néhány metrómegálló vagy stadion árából támogassuk a szőlőtermesztést és telepítsük be a parlagokat, hanem elsősorban arról, hogy nagyobb mennyiségben hol és mennyiért tudjuk eladni, mennyiért lehet értékesíteni még a kiváló borokat is, és akkor rájövünk, hogy nem éri meg a hegyen termelni csak a síkságon meg esetleg a lankákon. Ez, ahogy említettem, nemcsak Dörgicse, nemcsak a

Balaton-felvidék, hanem egész Közép-kelet Európa problémája és megtisztelő, hogy a megoldást egy kis település településfejlesztési koncepciójától várja!

A társadalmasítás szükségességét emelik ki.

- Teljesen egyetértünk abban is, hogy magyar nyelv zseniális (köz-község-közösség), de a társadalmasítás ismétlem ebben a járványhelyzetben nem valószínű, hogy a tervezőktől elvárható. Érdekes módon így is sok emberhez eljuthatott az anyag, akiknek a nevében Önök írták ezt a véleményt és szerintem az önkormányzat is a valamennyi rendelkezésre álló eszközzel ugyanerre törekedett. Végző soron ez a civil szervezetek és az önkormányzat feladata.
- Vannak kicsit nehezen befogadható konkrét javaslatok, mint például a borlátogatói központ javaslata. Az én tudomásom szerint két építési engedélyt adtak ki borlátogatói központra, meg lehet nézni mi lett belőlük. De ennek ellenére teljesen egyetértünk, hogy szükséges, de olyannak kellene megvalósítani, aki valóban bortermeléssel foglalkozik és nagyon üdvös lenne a hálózati láncolatok feltárása is.
- A településközi együttműködés szükségességét kiemelten tartalmazza a koncepció, ezért ennek a felvetésével is egyetértünk, de az a szegény, keskeny csicsói út épp ezt szolgálná.

C.IV. Az egyéb pontosításokat köszönjük, ahol kell, javítjuk.

- A 6. oldalon szerintem nincs ellentmondás, hogy most csökken a lakosság, de 2030-ra növekszik, hiszen most épül be az új településrész a déli oldalon, a major előtt és az Önkormányzat reméli, hogy születnek majd gyermekek.

A SWOT analízist átnézzük, ha kell, javítjuk. A Megalapozó Vizsgálatra adott véleményeket köszönjük, de az egy befejezett munkarész.

Befejezésül arra a két véleményre válaszolnék, amely szerint a jövőkép meglehetősen általános, illetve több olyan lehetőség szerepel, amelynek reális megvalósíthatósága nem állapítható meg, illetve hiányzik a többször említett forrásigény meghatározása.

Azzal a megállapítással, hogy a jövőkép általános, sajnos egy tapodtat sem jutottunk előre. Ha szíveskedtek volna valamit javasolni, akkor talán. Az, hogy

több lehetőségnek, célnak nincs kidolgozva a pénzügyi háttere, azt kell mondanom szerencse, hogy ez nem feladata a koncepciónak, mert gondoljuk bele, milyen változásokat átcsoportosításokat, elvonásokat okozott a világjárvány, és teljesen megváltoztak a prioritások is! A másik, hogy az utóbbi napokban a hírekből azt halljuk, hogy hány ezer milliárd forint jut majd a magyar vidék fejlesztésére. Ha így lesz, és felsejlenek a keretek és valóban a kis települések is komoly összeg felett rendelkezhetnek, akkor lehet a megvalósítás feltételeivel komolyan foglalkozni.

Köszönöm a figyelmet. Badacsony 2021. január 20.

dr. Laposza József